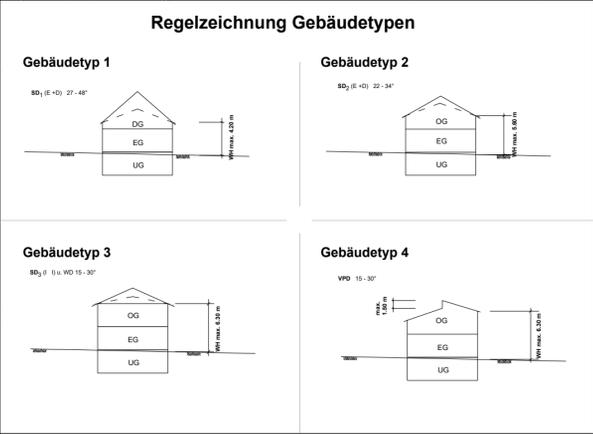
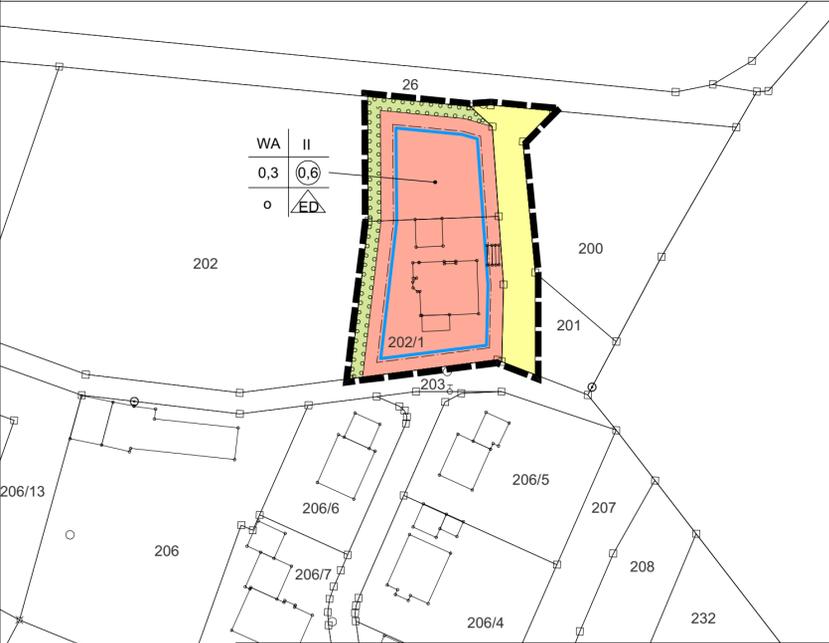


Die Gemeinde Burgsalach erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 350) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als Satzung.



- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- 3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 u. 2 BauNVO)
 - 3.1.1 Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
 - 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die gem. BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.
 - 3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO) sowie Terrassen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen gem. den Vorschriften der BayBO zulässig, jedoch mit der Ausnahme, dass Garagen und Carports die Baugrenze Richtung Osten und Süden zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht überschreiten dürfen.
- 4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 BauGB)
- 4.1 Innerhalb der Flächen mit Begrünungsbindung sind auf 50 % der Fläche standortgerechte heimische Sträucher gemäß Artenliste in der Begründung zu pflanzen und fachgerecht zu entwickeln. Bauliche Anlagen sind innerhalb dieser Flächen unzulässig. Pro Baugrundstück ist zusätzlich mindestens ein mittelkroniger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm gemäß der o.g. Artenliste zu pflanzen. Bestehende Gehölze dürfen auf die o.g. Pflanzgebote angerechnet werden.
 - 4.2 Kiesbeete größer als 10 qm und mit weniger als 80% Bepflanzung sind nicht zulässig.
 - 4.3 Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig.
 - 4.4 Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen unzulässig.

- C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen**
- 1. Wohngebäude**
- 1.1 Dachform und -neigung
Folgende Dachformen und -neigungen sind zugelassen (vgl. auch B.2.4):
 - für Gebäudetypp 1: Dachform: Satteldach (SD₁)
Dachneigung: 27-48°
 - für Gebäudetypp 2: Dachform: Satteldach (SD₂)
Dachneigung: 27-48°
 - für Gebäudetypp 3: Dachform: Satteldach (SD₃) und Walmdach (WD)
Dachneigung: 15-30°
 - für Gebäudetypp 4: Dachform: Versetztes Pultdach (VPD)
Dachneigung: 15-30°
Pultversatzhöhe: max. 1,50 m
 - 1.2 Dacheindeckung
Es sind Dachziegel oder Pfannen aus Ton oder Betonstein in ziegelrot, braun und grau/anthrazit zulässig.
 - 1.3 Dachaufbauten, Anbauten
Dachgauben als Giebelgauben (mit Satteldach) oder Schleppgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sowie erdgeschossige Vor- oder Verbindungsbauten sind zulässig. Turmartige Anbauten an das Hauptgebäude, insbesondere mit rundem Grundriss sind unzulässig.

- A. Festsetzungen durch Planzeichen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- Baugrenze**
- 3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- Öffentliche Verkehrsflächen**
- 4. Flächen für Pflanzungen und Erhaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- Flächen mit Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche**
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- Nutzungsschablone für den gesamte Geltungsbereich**
- Hinweise**
- 202** vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)

- B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO**
- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)
- 2.1 Zahl der Vollgeschosse
Maximal II Vollgeschosse zulässig.
Bei den Gebäudetypen 1 und 2 ist das zweite Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig.
 - 2.2 Grundflächenzahl GRZ: 0,3 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - 2.3 Geschößflächenzahl GFZ: 0,6 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - 2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale zulässige Wandhöhe (WH) beträgt (vgl. auch C.1.2):
 - für Gebäudetypp 1: WH 4,20 m
 - für Gebäudetypp 2: WH 5,60 m
 - für Gebäudetypp 3: WH 6,30 m
 - für Gebäudetypp 4: WH 6,30 m
- Die Wandhöhe ist definiert als das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Wand mit der Dachhaut.
- 2.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude max. 3 Wohneinheiten zulässig.

- Der First bzw. die Oberkante der zulässigen Dachaufbauten bzw. Anbauten muss mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches liegen. Die Dachform und -eindeckung ist bei den zulässigen Dachaufbauten und Anbauten frei wählbar.
- 1.4 Fassadengestaltung**
Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden. Für den Anstrich sind gedeckte Farben zu verwenden; grelle Farben sind unzulässig. Blockhäuser („Baumstammhäuser“) sind unzulässig.
- 2. Garagen, Carports und Nebengebäude**
- 2.1 Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen größtmäßig nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt zur öffentlichen Verkehrsfläche bei Garagen mindestens 5 m und bei Carports mind. 3 m.
 - 2.2 Die Dachform und -neigung sowie die Dacheindeckung und die Fassadengestaltung für Garagen, Carports und Nebengebäude sind frei wählbar.
 - 2.3 Für die erste Wohnung sind zwei Stellplätze nachzuweisen, für jede weitere Wohnung ein Stellplatz.
- 3. Einfriedungen**
- 3.1 Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Einfriedung Zäune und Hecken zulässig. Außerdem zugelassen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Sockelmauern bis max. 0,30 m Höhe, darüber hinaus sind Mauern unzulässig.
 - 3.2 Die Gesamthöhe von Zäunen an öffentlichen Verkehrsflächen wird auf max. 1,30 m Höhe festgelegt.
- D. Hinweise**
- 1. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insb. Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 u. 2.
 - 2. Auf Immissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung wird hingewiesen.
 - 3. Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Ablufführungen, Wärmepumpen) gelten gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26.08.1998 (TA Lärm) in der Summe folg. Immissionsrichtwerte für Lärm an fremden Wohnräumen im allgemeinen Wohngebiet: tags (06.00-22.00): 55 dB(A), nachts (22.00-06.00): 40 dB(A).
 - 4. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen.
 - 5. Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere bei Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.
 - 6. Gemäß der Stellungnahme der Regierung von Oberfranken, Bergamt vom 05.06.2020 liegt das Planvorhaben in einer inzwischen erloschenen Eisenerzverleihung. Das Vorhandensein hier nichttrisskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Bei der Baugrunduntersuchung sollte ein möglicher Altbergbau berücksichtigt werden. Des Weiteren ist beim Baugrubenaushub auf Anzeichen alten Bergbaus (z. B. künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerungen etc.) zu achten. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

- VERFAHRENSVERMERKE**
1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.11.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 06.04.2020 hat in der Zeit vom 28.05.2020 bis 29.06.2020 stattgefunden.
 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 06.04.2020 hat in der Zeit vom 28.05.2020 bis 29.06.2020 stattgefunden.
 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2020 bis 08.02.2021 beteiligt.
 5. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.07.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.01.2021 bis 08.02.2021 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
 6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.03.2021 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 09.03.2021 als Satzung beschlossen.
- (Siegel) Gemeinde Burgsalach, den 10.03.2021
-
Volker Satzinger
Erster Bürgermeister
7. Ausgefertigt
- (Siegel) Gemeinde Burgsalach, den 10.03.2021
-
Volker Satzinger
Erster Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- (Siegel) Gemeinde Burgsalach, den
-
Volker Satzinger
Erster Bürgermeister



Gemeinde Burgsalach

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Indernbuch Nr. 6 "Schatzgruben Nordost"

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: cz / lb
datum: 09.03.2021 ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de